



Mieterverein Augsburg
und Umgebung e. V.



Neue BGH-Urteile

Kein Schadensersatz für Wohnungsschäden durch Polizeieinsatz

In dem zu entscheidenden Fall ging es um die Frage, ob eine Vermieterin von ihrem Mieter Schadensersatz für die bei einem Polizeieinsatz beschädigte Wohnungseingangstür verlangen kann. Gegen den Mieter lagen ein Haftbefehl und ein Durchsuchungsschluss für seine Wohnung wegen Drogenverdachts vor. Bei der Wohnungsdurchsuchung, bei der die Eingangstür beschädigt wurde, wurden 26,32g Marihuana gefunden. Auch wenn der Mieter durch das Aufbewahren von illegalen Betäubungsmittel die Grenze des vertragsgemäßen Gebrauchs überschritten und damit gegen seine mietvertraglichen Obhutspflichten verstoßen habe, hafte der Mieter gleichwohl nicht für Wohnungsschäden, die durch den Polizeieinsatz verursacht wurden. Nach Ansicht des BGH fehle es dafür an einem Kausalzusammenhang zwischen der Pflichtverletzung (Besitz von Marihuana) und dem bei der Durchsuchung entstandenen Schaden (kaputte Tür). Der Vermieter müsse sich an seine Gebäudeversicherung halten oder seinen Schadensersatzanspruch gegenüber der Polizei geltend machen

BGH Urt. v. 14.12.2016, Az. VIII ZR 49/16

Auch keine Betriebskostennachzahlung bei verspäteter WEG-Abrechnung

Der BGH hatte sich bei diesem Fall mit der Frage zu befassen, ob der Vermieter einer Eigentumswohnung auch noch nach Ablauf der Abrechnungsfrist vom Mieter eine Nachzahlung verlangen kann, wenn der WEG-Verwalter verspätet abrechnet und der Vermieter somit die Frist nicht einhalten konnte. Nach dem Gesetz und den meisten Mietverträgen muss der Vermieter über die monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen jährlich binnen 12 Monaten abrechnen (vgl. § 556 Abs. 3 BGB). In dem zu entscheidenden Fall rechnete der Vermieter mit dem Mieter die Betriebskosten für die Jahre 2010 und 2011 erst im Dezember 2013 ab, weil die Wohnungseigentümergeinschaft erst kurz zuvor die Abrechnungen genehmigte. Der Mieter zahlte die geforderten Nachzahlungen unter Hinweis auf die Ausschlussfrist nicht. Zu Recht, wie der BGH entschied. Die gesetzlichen Bestimmungen dienen gerade der Abrechnungssicherheit, damit der Mieter rasche Klarheit und Rechtssicherheit über die gegenseitigen Forderungen aus einer Abrechnung erhalte. Dies wäre nicht mehr gewährleistet, wenn bei Eigentumswohnungen die WEG-Verwaltung es in der Hand hätte, die gesetzlich vorgesehene Jahresfrist durch das zusätzliche Erfordernis eines WEG-Beschlusses zu verlängern.

BGH Urt. v. 25.01.2016, Az. VIII ZR 249/15

Mieter-Info

Die Datenerhebung für die Mietspiegelerstellung ist noch nicht abgeschlossen. Hierzu werden geschulte Interviewer anhand eines Fragebogens die ausgewählten Haushalte aufsuchen und über Baualter, Lage, Wohnungsgröße, Ausstattung, Miethöhe, Betriebskosten usw. befragen. Wenngleich die Teilnahme freiwillig ist, ergeht die eindringliche Bitte an Sie, mitzumachen. Die von Ihnen erhobenen Daten werden nur anonym ausgewertet und anschließend vernichtet.

Wir appellieren an unsere Mitglieder:

Machen Sie bitte bei der Befragung zum Mietspiegel mit!

© RA Thomas Weiland - Mieterverein Augsburg und Umgebung e.V.